SALIM ISMAIL & ORS.

lwn.

LEBBEY SDN. BHD. (NO. 2)

MAHKAMAH RAYUAN, KUALA LUMPUR
SITI NORMA YAAKOB HMR
V.C GEORGE HMR
AHMAD FAIRUZ SHEIKH ABD. HALIM H
[CIVIL APPEAL NO: B-02-256-95]
14 AUGUST 1995

PROSEDUR SIVIL: *Aturan 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Pengusiran secara terus penghuni tanah - Prinsip-prinsip yang menguasai - Samada sama dengan yang terpakai pada permohonan A. 14 KMT 1980.*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Perintah pengusiran - Penghunian tanah Kerajaan - Perintah pengusiran secara terus - Aturan 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Samada merupakan prosedur yang wajar - Samada tanah dihuni dengan persetujuan Kerajaan - Samada wujud pertikaian sah berhubung keesahan penghunian.*

Ini adalah rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi yang mengeluarkan perintah mengusir terhadap perayu-perayu di bawah A. 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KMT). Fakta menunjukkan bahawa perayu adalah penghuni yang telah lama menghuni tanah Kerajaan di Mukim Ampang, Selangor. Kerajaan Negeri tidak membantah kepada penghunian tanah tersebut oleh perayu, malahan, melalui beberapa agensinya, telah memberikan kemudahan-kemudahan asas kepada perayu seperti tenaga elektrik, air, telefon dll. Tanah tersebut kemudiannya telah diberimilik kepada responden, berikutan mana, satu prosiding di bawah A. 89 KMT telah difailkan oleh responden untuk mengusir perayu. Di Mahkamah di bawah, perayu antara lain berhujah bahawa perintah terus di bawah A. 89 adalah tidak wajar oleh kerana mereka mendapat lesen yang disertai dengan ekuiti untuk menduduki tanah tersebut. Mahkamah memutuskan bahawa tidak terdapat isu-isu yang boleh dibicarakan dan berikutan itu memerintahkan pengusiran secara terus. Perayu merayu.

Diputuskan:

Oleh Ahmad Fairuz Sheikh Abd. Halim HMR (menyampaikan penghakiman Mahkamah):

[1] Perintah terus di bawah A. 89 hanya boleh dibuat dalam kes-kes pencerobohan yang ketara sahaja. Aturan 89, oleh itu, bukanlah merupakan prosedur yang wajar untuk diterimapakai jika penghunian tanah tersebut

adalah dengan persetujuan yang berterusan Pihak Berkuasa Negeri, samada tersirat atau nyata.

[2] Tatacara rengkas di bawah A. 89 adalah dikuasai oleh prinsip-prinsip yang sama seperti yang mengawalkan keadaan di bawah Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi, 1980. Untuk menghakkan seseorang defendan kepada suatu perbicaraan, dia hanya perlu menunjukkan adanya suatu isu undang-undang atau fakta yang boleh dibicarakan.

[3] Bagi tujuan prosedur terus, suatu perbezaan harus dibuat antara setinggan simpliciter yang tidak mempunyai hak samasekali, dengan penghuni-penghuni yang mempunyai lesen atau kebenaran dan juga penyewa atau pemegang lesen yang bertangguh. Ianya mungkin mustahil untuk menentukan kewujudan apa-apa isu yang boleh dibicarakan dalam kes setinggan semata-mata, tetapi kedudukan penyewa dan pemegang lesen yang bertangguh atau orang-orang yang menghuni dengan persetujuan tuanpunya, samada secara nyata atau tersirat, mungkin berlainan.

[4] Dalam kes semasa ini, jabatan-jabatan dan agensi Kerajaan yang relevan telah memperuntukkan perayu dengan beberapa kemudahan asas seperti air, tenaga elektrik dan telefon. Lebih daripada itu, perayu juga dibenarkan untuk membina semula rumah-rumah mereka yang telah musnah dalam kebakaran. Mengambil kira semua ini, timbul persoalan berhubung samada tindak tanduk agensi-agensi Kerajaan tersebut telah membawa kepada persetujuan di pihak Kerajaan, dan ini jelas merupakan isu yang boleh dibicarakan.

[Rayuan dibenarkan]

*[**English** Translation of Headnotes]*

CIVIL PROCEDURE: *Order 89 Rules of the High Court 1980 - Summary eviction of occupier of land - Governing principles - Whether same as those applicable to applications under O. 14 RHC 1980.*

LAND LAW: *Eviction order - Occupation of State land - Summary eviction order - Order 89 Rule of Rules of the Court 1980 - Whether proper procedure adopted - Whether land occupied with consent of Government - Whether valid dispute existed as to legality of occupation.*

This was an appeal against the decision of the High Court for issuing an eviction order against the appellants under O. 89 Rules of the High Court, 1980. The facts showed that the appellants were long standing occupiers of State land in the Mukim of Ampang, Selangor. The State Government did not object to the occupation of the land, and indeed, through its several agencies, had supplied the appellants with such basic amenities as electricity, water,

telephone etc. The land was subsequently alienated to the respondent, who then filed a proceeding under O. 89 RHC to evict the appellants. In the Court below, the appellants argued *inter alia* that thay had occupied the land as licensees coupled with equity, and as such, it was improper of the respondent to have resorted to O. 89. The Court held that no triable issue existed and on that score ordered summary eviction. The appellants appealed.

Per Ahmad Fairuz Sheikh Abd. Halim JCA (delivering the judgment of the Court):

[1] It is only in clear cases of trespass that a summary order can be made under O. 89. Order 89, therefore, is not the proper procedure to be adopted if the occupation of the land is with the continued consent, implied or express, of the State Authority.

[2] The summary procedure under O. 89 is governed by the same principles as those under O. 14 of the Rules of the High Court 1980. To entitle a defendant to a trial all he needs to do is to show that there is a triable issue of law or fact.

[3] For the purpose of the summary procedure, a distinction has to be made between squatters simpliciter who have no rights whatsoever, and occupiers with licence or consent and as well as tenants or licencess holding over. It may be impossible to establish the existence of any triable issue in the case of bare squatters but the position of tenants and licencees holding over or persons occupying with implied or expressed consent of the owner may be different.

[4] In the instant case, the facts showed that the relevant Government departments and agencies had provided the appellants with several amenities such as water, electricity and telephone. More than that, the appellants had also been allowed to rebuild their houses when the same were razed by fire. Bearing all these in mind, a question arose as to whether the conduct of the Government agencies concerned amounted to consent on the part of the Government, and this clearly is a triable issue.

[Appeal allowed]

Kes yang dirujuk:

Henderson v. Law [1984] 17 HLR 237 CA ***(diikuti)***

Chiu Wing Wa & Ors. v. Ong Peng Cheng [1994] 1 MLJ 89 SC ***(diikuti)***

Bohari bin Taib & Ors. v. Pengarah Tanah Galian Selangor [1991] 1 MLJ 343 SC ***(diikuti)***

Government of the State of Negeri Sembilan & Anor. v. Yap Chong Lan & Ors. [1984] 2 MLJ 123 FC ***(diikuti)***

Newbury District Council v. Secretary of State for the Environment [1981] AC 578 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, AA. 14, 89

Sumber yang dirujuk:
Supreme Court Practice 1991, Jilid 1, m.s. 1576

Bagi pihak perayu - Haji Sulaiman Abdullah (R. Sivarasa & Yasmeen Sharif bersamanya); T/n. Mahani Hamid & Yasmeen
Bagi pihak responden - V.S. Viswanathan; T/n T.H. Su & Co.

PENGHAKIMAN

Ahmad Fairuz Sheikh Abd. Halim H:

Lebbey Sdn. Bhd., responden di dalam rayuan ini, adalah tuan punya berdaftar sekeping tanah yang menjadi subjek pertikaian di dalam rayuan ini. Perayu-perayu menduduki sebahagian daripada tanah berkenaan. Ini disedari dan diketahui oleh responden ketika beliau menjadi tuanpunya berdaftar pada 14 Jun 1993. Dikatakan oleh responden bahawa perayu-perayu adalah penceroboh-penceroboh di atas tanah itu. Kehadiran mereka telah antara lainnya menghalangkan perlaksanaan projek pembangunan responden di atas tanah itu. Kerana itu responden memulakan tindakan Guaman Sivil 22-50-94 di Mahkamah Tinggi Shah Alam terhadap perayu-perayu yang nama-nama mereka diketahui oleh responden. Mengenai perayu-perayu yang nama-nama mereka tidak diketahui olehnya, responden telah mengambil tindakan Saman Pemula No. 24-69-94 di bawah A. 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 di Mahkamah Tinggi Shah Alam juga. Melalui Saman Dalam Kamar (di dalam GS 22-50-94) di bawah A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, responden pohon milikan kosong (vacant possession) dan juga injanksi terhadap perayu-perayu. Kedua-dua Saman Pemula dan Saman Dalam Kamar ini dibicarakan oleh Mahkamah Tinggi Shah Alam. Yang Arif Hakim bicara mendapati isu-isu yang boleh dibicarakan (triable issues). Lalu permohonan responden dibenarkan sepertimana dipohon di dalam Saman Dalam Kamar itu. Memandangkan bahawa fakta-fakta di dalam Saman Pemula itu adalah sama dengan yang terdapat di dalam GS 22-50-94, YA Hakim bicara, atas alasan-alasan yang sama, membenarkan permohonan responden seperti dipohon di dalam Saman Pemula itu. Perayu-perayu kini merayu terhadap keputusan-keputusan Mahkamah Tinggi Shah Alam itu.

Affidavit perayu-perayu yang diikarkan pada 30 Jun 1994 menunjukkan:

(a) Perayu-perayu mula menduduki bahagian tanah berkenaan semenjak tahun 1980. Mereka telah membentukkan suatu perkampungan di bahagian tanah itu.

(b) "Kerajaan Negeri mempunyai pengetahuan penuh tentang kewujudan kampung ini dan telah menggalakkan penerokaan di kawasan itu dengan menyediakan beberapa kemudahan awam yang antara lainnya termasuklah bekalan elektrik ke rumah-rumah bekalan air, jalan bertar, satu tadika berdaftar, telefon awam dan satu balai raya ... Berdasarkan sokongan yang aktif ini yang diberi oleh kuasa negeri, penduduk kampung telah membelanjakan masa, wang ringgit dan dayausaha mereka sendiri untuk membersihkan tanah dan membina rumah-rumah mereka". Barang diingat bahawa dalam tahun 1980 tanah-tanah itu 'berbecak dan ditumbuhi oleh semak samun.

(c) "Jawatankuasa Pehubungan Penduduk" kampung itu "bertindak bagi pihak kampung telah mengadakan urusan tetap dengan antara lain Pegawai Daerah Ulu Langat, Pentadbir Tanah Ulu Langat dan Penghulu Mukim Ampang Satu berkenaan dengan kemudahan-kemudahan tersebut ... Pegawai-pegawai berkenaan juga membuat lawatan tetap ke kampung ini dan telah merasmikan upacara tertentu seperti pembukaan surau kampung ... galakan dan sokongan daripada pihak berkuasa negeri yang tersebut di atas difaham sebagai kebenaran untuk menetap di atas tanah kampung ..."

(d) Perayu-perayu "telah membelanjakan wang antara RM6,000 ke RM15,000 pada masa itu" untuk membangunkan rumah-rumah mereka.

(e) Pada 10 Januari 1991 satu kebakaran telah memusnahkan lebih kurang 40 rumah di kampung ini, penghuni kampung yang menjadi mangsa telah memohon kepada Pegawai Daerah Ulu Langat, untuk kebenaran membina semula rumah-rumah mereka. Kebenaran telah diberikan dan penghuni kampung yang terlibat telah membena semula rumah-rumah mereka dan rumah-rumah itu masih berdiri pada hari ini.

(f) "Beberapa pegawai dari Jabatan Statistik Malaysia telah melawati rumah" perayu-perayu dan mereka telah diberikan 'House Listing Card'

(g) Pihak Berkuasa Agama Islam Negeri telah menyediakan sebuah surau ... untuk penghuni kampung. Kampung ini juga telah melantik satu jawatankuasa untuk surau berkenaan dalam satu mesyuarat yang disaksikan oleh ... seorang pegawai yang dilantik oleh Majlis Agama Islam Negeri Selangor untuk menguruskan halehwal keagamaan di kawasan Ampang

(h) Perayu-perayu "percaya dengan sesungguhnya bahawa A. 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 tidak sesuai digunakan di kes-kes seperti ini di mana fakta-fakta menunjukkan banyak isu yang harus dibicarakan di perbicaraan yang lengkap."

Peguam terpelajar perayu menegaskan bahawa fakta-fakta yang terkandung di dalam affidavit perayu-perayu itu tidak dipertikaikan. Ini adalah ketara kerana affidavit responden yang diikrarkan pada 11 Julai 1994 menyatakan responden tidak mempunyai pengetahuan mengenai fakta-fakta tersebut. Affidavit responden

yang diikrarkan pada 2 Februari 1994 pula membisu mengenai perkara-perkara yang berlaku di tanah itu semasa ianya masih tanah Kerajaan. Responden berulangkali menekankan ketiadaan kebenarannya; kerana itu perayu-perayu adalah penceroboh.

Beredar dari kedudukan fakta, Peguam terpelajar perayu merujuk kepada m.s. 1576 *Supreme Court Practice 1991* Jilid 1 yang antara lainnya menyatakan, "On the other hand, like the default and summary procedures under O. 13 and O. 14, this Order would normally apply only in virtually uncontested cases or in clear cases where there is no issue or question to try i.e. where there is no reasonable doubt as to the claim of the plaintiff to recover possession of the land or as to wrongful occupation of the land without licence or consent and without any right, title or interest thereto. Where the existence of a serious dispute is apparent to a plaintiff he should not use this procedure. If he does the action may be struck out. (*Henderson v. Law* [1984] 17 HLR 237 CA)". Aturan yang dirujuk di dalam petikan itu ialah A. 113 di England yang adalah *pari materia* dengan A. 89 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Sehubungan dengan ini, kes *Chiu Wing Wa & Ors. v. Ong Peng Cheng* [1994] 1 MLJ 89 SC di m.s. 94 menyatakan bahawa tatacara ringkas (summary procedure) di bawah A. 89 adalah dikuasai oleh prinsip-prinsip yang sama seperti yang mengawalkan keadaan di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Untuk menghakkan seseorang defendan kepada suatu perbicaraan, dia hanya perlu menunjukkan adanya suatu isu undang-undang atau fakta yang boleh dibicarakan. Hanya dalam kes-kes pencerobohan yang ketara saja, suatu perintah terus boleh dibuat di bawah A. 89 (The summary procedure under O. 89 is governed by the same principles as those under O. 14 of the Rules of the High Court 1980. To entitle a defendant to a trial all he needs to do is to show that there is a triable issue of law or fact. It is only in clear cases of tresspass that a summary order can be made under O. 89"). Selanjutnya, Mahkamah Agong, dalam kes *Bohari bin Taib & Ors v. Pengarah Tanah Galian Selangor* ([1991] 1 MLJ 343, SC di m.s. 345 dan 346), telah menyatakan bahawa A. 89 adalah bukan tatacara yang wajar dipakai jika sekiranya pendudukan tanah berkenaan adalah dengan persetujuan berterusan samada secara implikasi atau nyata pihak berkuasa negeri walaupun lesen menduduki sementara telah tamat. Mahkamah Agung berpendapat bahawa, bagi maksud tatacara ringkas, perbezaan hendaklah dikenalpastikan antara penceroboh-pencoroboh simpliciter yang tiada apa-apa hak samasekali dengan penduduk-penduduk yang mempunyai lesen atau kebenaran dan juga tenan-tenan dan pemegang-pemegang lesen lepas masa. Mungkin mustahil untuk membuktikan kewujudan apa-apa isu yang boleh dibicarakan dalam kes penceroboh-penceroboh sebenarnya; tetapi kedudukan tenan-tenan dan pemegang-pemegang lesen lepas masa atau mereka-mereka yang menduduki dengan kebenaran implikasi atau nyata boleh jadi berlainan ("If their occupation

of the land is with the continued consent, implied or expressed, of the State Authority, then notwithstanding the expiry of their TOLs, O. 89 is not the proper procedure to be adopted ... In our opinion for the purpose of the summary procedure, a distinction should be made between squatters simpliciter who have no rights whatsoever, and occupiers with licence or consent and as well as tenants and licencees holding over. It may be impossible to establish the existence of any triable issue in the case of bare squatters but the position of tenants and licencees holding over or persons occupying with implied or expressed consent of the owner may be different"). Kes *Government of the State of Negeri Sembilan & Anor. v. Yap Chong Lan & Ors.* [1984] 2 MLJ 123 FC, di m.s. 128 merujuk kepada ungkapan Lord Scarman di dalam kes *Newbury District Council v. Secretary of State for the Environment* [1981] AC 578, di m.s. 616 yang menegaskan bahawa dalam lapangan undang-undang harta, ekuiti adalah pelindung poten bagi hak-hak persendirian dan ini berligar dalam hati nurani (conscience) mereka yang mempunyai notis akan kewujudannya. ("In the field of property law, equity is a potent protection of private rights operating upon the conscience of those who have notice of their existence").

Berteraskan kepada otoriti-otoriti tersebut di atas dan fakta-fakta yang terdapat di dalam affidavit-affidavit perayu-perayu dan responden, nyatalah bahawa perayu-perayu, jika tidak diberi kebenaran oleh Kerajaan Negeri bagi menduduki tanah itu, telah melakukan kesalahan di bawah s. 425(1) Kanun Tanah Negara 1965, iaitu kesalahan menduduki secara haram di atas tanah Kerajaan dan perayu-perayu bolehlah didenda tidak melebihi RM10,000 atau dipenjara selama tidak melebihi satu tahun. Walaubagaimanapun, jabatan-jabatan dan agensi-agensi kerajaan telah memberi mereka kemudahan-kemudahan seperti air, api, telefon dan sebagainya. Malahan pihak Pegawai Daerah yang sepatutnya melaksanakan undang-undang di bawah Kanun Tanah Negara antara lainnya telah memberi izin kepada perayu-perayu untuk membina semula rumah-rumah mereka yang terbakar. Dengan adanya keterangan-keterangan sedemikian rupa, timbullah isu samada tindak-tanduk agensi-agensi kerajaan itu boleh ditafsirkan sebagai kebenaran Kerajaan Negeri. Ini adalah isu yang boleh dibicarakan. Kerana itu, tatacara di bawah A. 89 ini adalah tidak sesuai digunakan oleh responden. Justeru itu, Mahkamah ini telah membenarkan rayuan perayu-perayu dengan kos di sini dan di Mahkamah Tinggi. Mahkamah ini juga mengarahkan supaya Saman Pemula itu dijadikan suatu tindakan dan semua affidavit-affidavit disifatkan sebagai pliding-pliding dengan kebebasan memohon arahan-arahan selanjutnya daripada Mahkamah bawahan. Deposit diarahkan dibayar kepada pihak perayu-perayu.

Dilaporkan oleh W.A. Sharif